

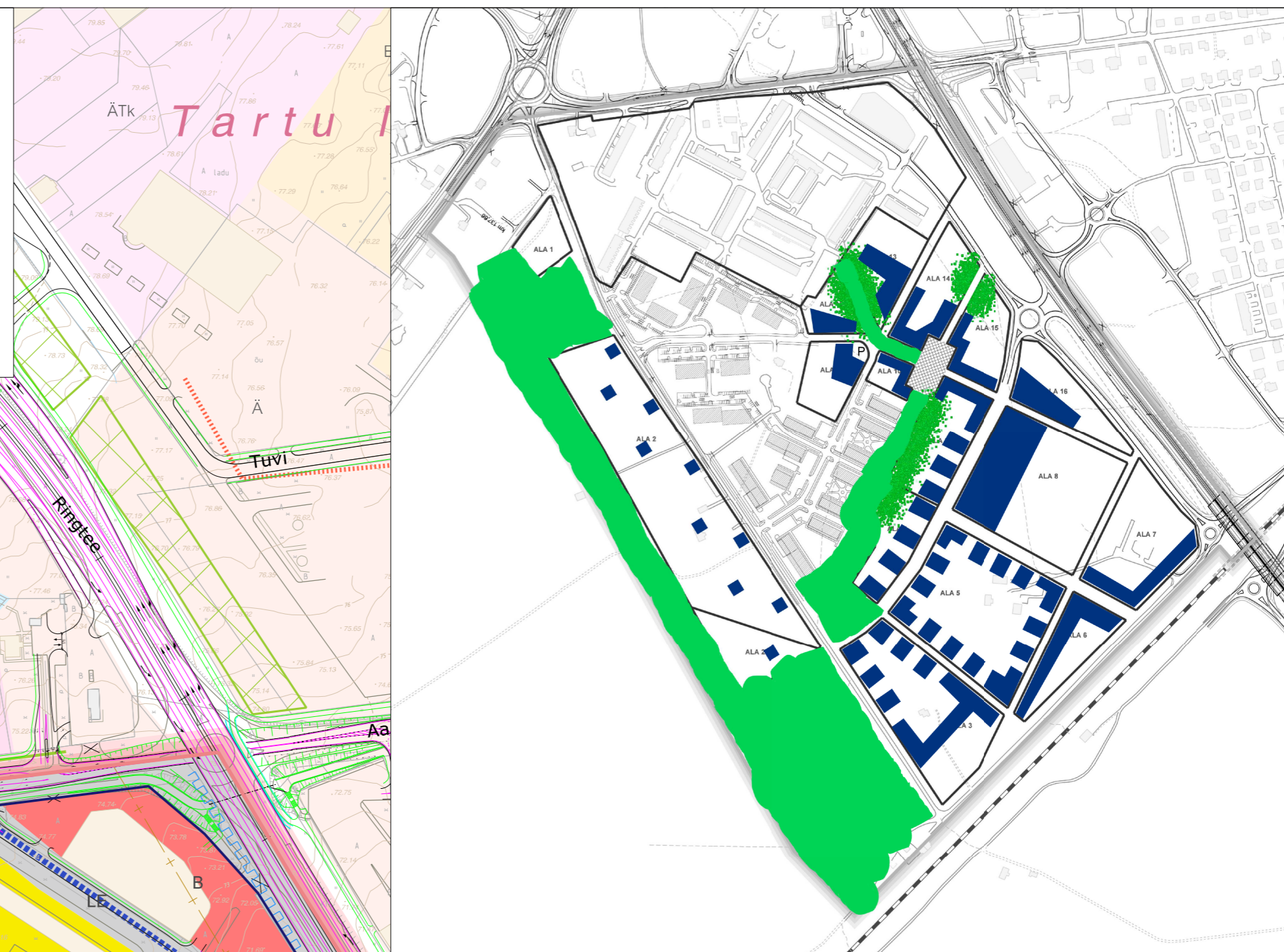
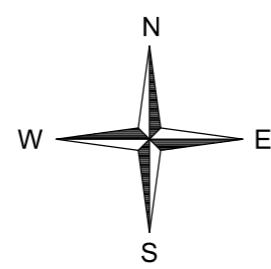
Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) üldplaneering

Eskiislahendus

Viimati muudetud 16.04.2012

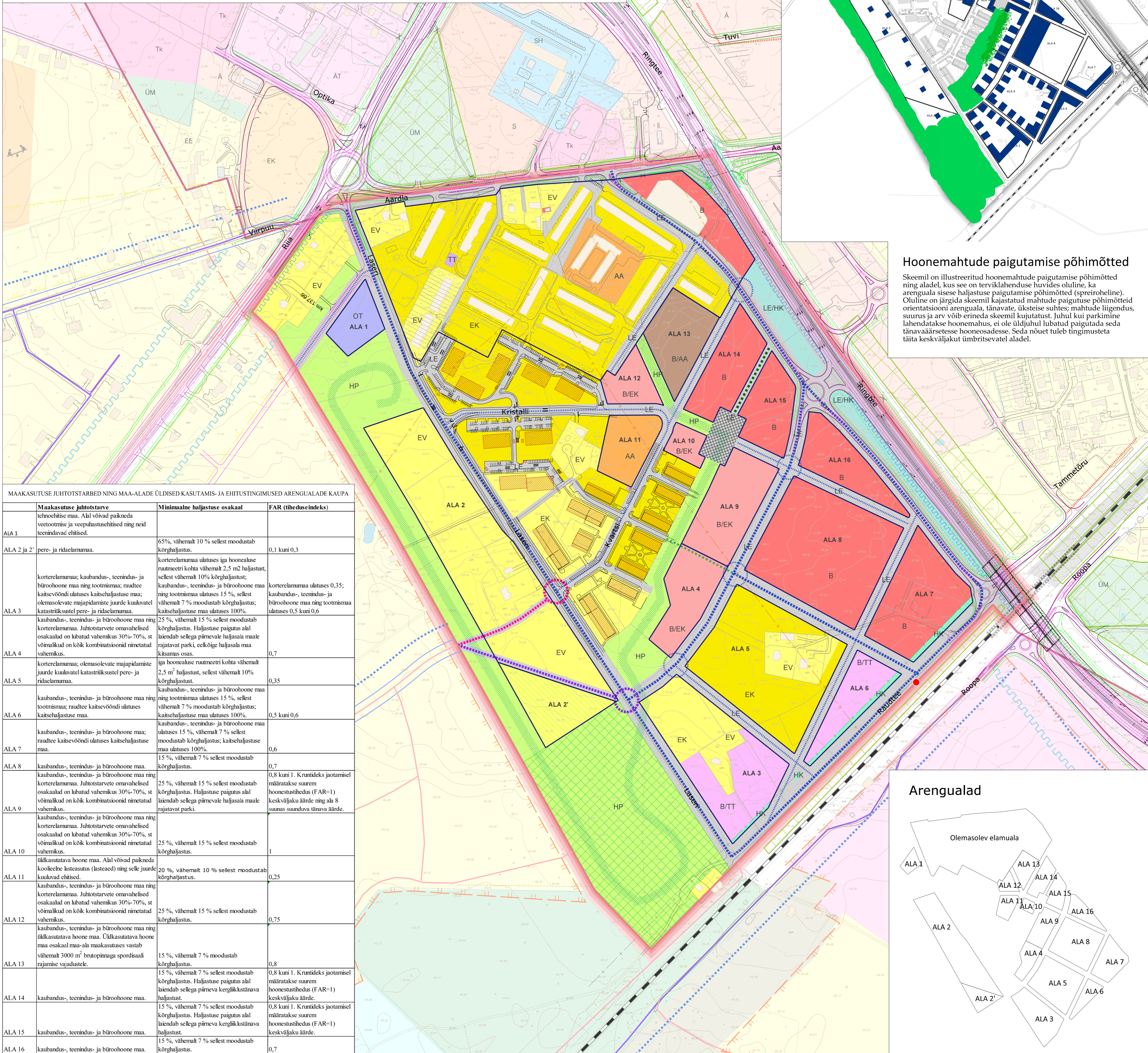
Mõõtkava 1 : 3000

0 100 m



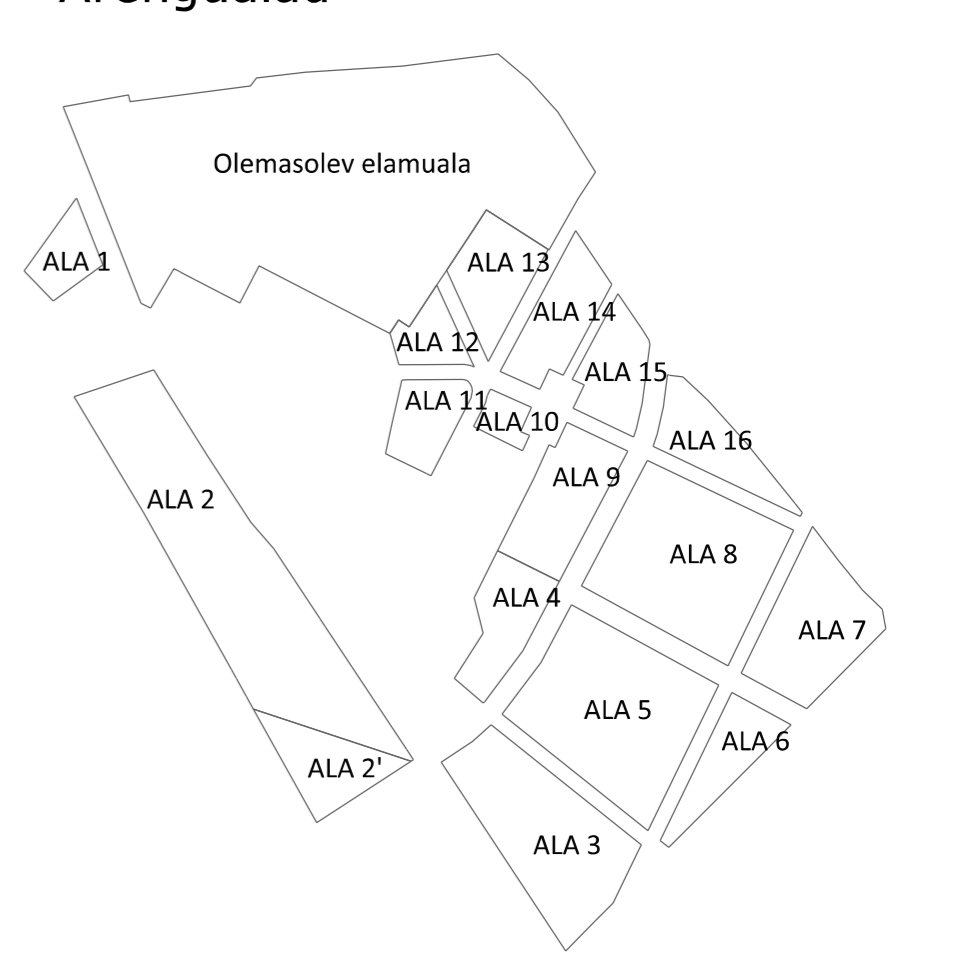
Hoonemahtude paigutamise põhimõtted

Skeemil on illustreeritud hoonemahtude paigutamise põhimõtted ning aladel, kus see on terviklahenduse huvides oluline, ka arenguala sisesel hajalastuse paigutamise põhimõtted (spreitrooline). Oluline on järgida skeemil kajastatud mahtude paigutamise põhimõtteid orientatsiooni arenguala, tänavate, üksikute suhtes; mahtude liigendus, suurus ja arv võib erineda skeemil kujutatust. Juhul kui parkimine lahendatakse hoonemahus, ei ole üldjuhul lubatud paigutada seda tänaväärsetesse hoonesadesse. Seda nõuet tuleb tingimusteta täita keskvaljakul ümbritsevatel aladel.

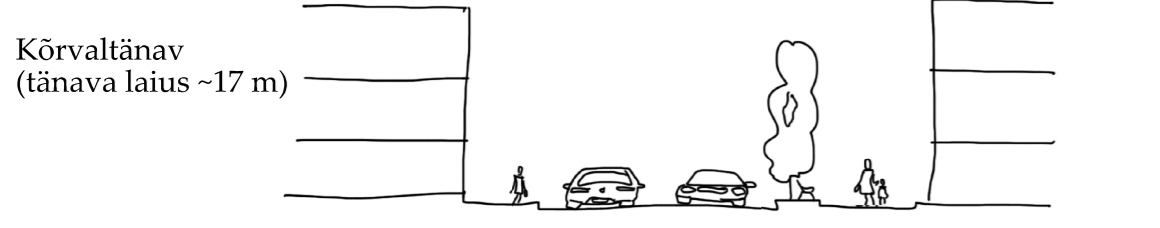


MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED NING MAA-ALADE ÜLDISED KASUTAMIS- JA EHTUSTINGIMUSED ARENGUALADE KAUPA	Maakasutuse juhtotstarve	Minimaalne hajalastuse osakaal	FAR (tiheduseindeks)
ALA 1	tehnoloogiline maa. Alal võivad paikneda veetootmise ja veepuhastuse ehitised ning need teenindavad ehitised.		
ALA 2 ja 2'	pere- ja ridaelamumaa.	65%, vähemalt 10% sellest moodustab kõrghajalastus.	0,1 kuni 0,3
ALA 3	kortere lamumaa; kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmis- ja raudtee kaitsevööndi ühtlases kaitsehajalastuse maa; olemasolevate majapidamiste juurde kuuluvatel katustrükkudel pere- ja ridaelamumaa.	kortere lamumaa ulatuses iga hoonekohale ruutmeetri kohta vähemalt 2,5 m ² hajalastust, sellest vähemalt 10% kõrghajalastust; kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmis- ja raudtee kaitsevööndi ühtlases kaitsehajalastuse maa ulatuses 15%, sellest vähemalt 7% moodustab kõrghajalastust; kaitsehajalastuse maa ulatuses 100%.	kortere lamumaa ulatuses 0,35; kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmis- ja raudtee kaitsevööndi ulatuses 0,5 kuni 0,6
ALA 4	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning kortere lamumaa. Juhtotstarvet omavahelised osakaalad on lubatud vahemikus 30%-70%, st võimalikud on kõik kombinatsioonid nimetatud vahemikus.	25%, vähemalt 15% sellest moodustab kõrghajalastust. Hajalastuse paigutus alal liendub sellega pinnaveale hajalastuse maale rajatavat parki, eeskõige hajalastuse maa üksikas osas.	0,7
ALA 5	kortere lamumaa; olemasolevate majapidamiste juurde kuuluvatel katustrükkudel pere- ja ridaelamumaa.	iga hoonekohale ruutmeetri kohta vähemalt 2,5 m ² hajalastust, sellest vähemalt 10% kõrghajalastust.	0,35
ALA 6	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmis- ja raudtee kaitsevööndi ühtlases kaitsehajalastuse maa.	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmis- ja raudtee kaitsevööndi ühtlases kaitsehajalastuse maa ulatuses 15%, sellest vähemalt 7% moodustab kõrghajalastust; kaitsehajalastuse maa ulatuses 100%.	0,5 kuni 0,6
ALA 7	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa; raudtee kaitsevööndi ühtlases kaitsehajalastuse maa.	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ulatuses 15%, vähemalt 7% sellest moodustab kõrghajalastust; kaitsehajalastuse maa ulatuses 100%.	0,6
ALA 8	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.	15%, vähemalt 7% sellest moodustab kõrghajalastust.	0,7
ALA 9	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning kortere lamumaa. Juhtotstarvet omavahelised osakaalad on lubatud vahemikus 30%-70%, st võimalikud on kõik kombinatsioonid nimetatud vahemikus.	25%, vähemalt 15% sellest moodustab kõrghajalastust. Hajalastuse paigutus alal liendub sellega pinnaveale hajalastuse maale rajatavat parki.	0,8 kuni 1. Kruunideks joetamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) keskvaljaku äärde ning ala 8 suurus suurvõrd tänuväärt.
ALA 10	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning kortere lamumaa. Juhtotstarvet omavahelised osakaalad on lubatud vahemikus 30%-70%, st võimalikud on kõik kombinatsioonid nimetatud vahemikus.	25%, vähemalt 15% sellest moodustab kõrghajalastust.	1
ALA 11	üldkasutatava hoonemaa. Alal võivad paikneda koolikeele lasteasutus (lasteaiad) ning selle juurde kuuluvad ehitised.	20%, vähemalt 10% sellest moodustab kõrghajalastust.	0,25
ALA 12	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning kortere lamumaa. Juhtotstarvet omavahelised osakaalad on lubatud vahemikus 30%-70%, st võimalikud on kõik kombinatsioonid nimetatud vahemikus.	25%, vähemalt 15% sellest moodustab kõrghajalastust.	0,75
ALA 13	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoonemaa. Üldkasutatava hoonemaa osakaal maa-ala maakasutuses vastab vähemalt 3000 m ² brutopinnaga spordisaali rajamise vajadustele.	15%, vähemalt 7% moodustab kõrghajalastust.	0,8
ALA 14	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.	15%, vähemalt 7% sellest moodustab kõrghajalastust. Hajalastuse paigutus alal liendub sellega pinnaveale kergliiklustänavale hajalastust.	0,8 kuni 1. Kruunideks joetamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) keskvaljaku äärde.
ALA 15	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.	15%, vähemalt 7% sellest moodustab kõrghajalastust. Hajalastuse paigutus alal liendub sellega pinnaveale kergliiklustänavale hajalastust.	0,8 kuni 1. Kruunideks joetamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) keskvaljaku äärde.
ALA 16	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.	15%, vähemalt 7% sellest moodustab kõrghajalastust.	0,7

Arengualad



Tänavaruumi võimalikud lahendused



Legend

- Ränilinna üldplaneeringuga kavandatavad maakasutuse juhtotstarbed ja arengud
- EV Pere- ja ridaelamumaa
 - EK Kortere lamumaa
 - AA Üldkasutatava hoonemaa
 - B Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa
 - B/EK Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning kortere lamumaa
 - B/AA Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoonemaa
 - OT Tootmis- ja raudtee kaitsevöönd
 - TT Tootmis- ja raudtee kaitsevöönd
 - HP Haljasala maa
 - LE Teemaa
 - LE/HK Liiklust korraldava ja teenindava ehitise ning kaitsehajalastuse maa
 - HK Kaitsehajalastuse maa
 - HK/K Keskvaljak, mootorsõidukivaba ala
 - OL Olul. hajalastuse säilitamise ala
 - Ringistik või kanaliseeritud pöördega ristmik
 - Planeeritava tänav alternatiivid
 - Alternatiivsed ringistikud või kanaliseeritud pöördega ristmikud
 - Planeeritava tee alternatiivi puhul haljasala maa laiendus
 - Võimalik terviserada
 - Jaotustänav (tänav laius ~24 m)
 - Kõrvtänav (tänav laius ~17 m)
 - Kergliiklustänav
 - Kergliiklustänav
 - Planeeritud teemaa-ala kus ei tohi olla peale-ega mahasoite
 - Arenguala piir
 - Variku raudteepaigutuse nihtamise ettepanek

Liiklus

- Tee või tänav serv
- Kruusakatgete tee või tänav
- Pinnaste
- Jalgrada
- Kõnnitee
- Raudtee
- Raudtee kaitsevöönd
- Maantee kaitsevöönd
- Maantee sanitaarkaitsevöönd
- Tartu ümbersõidu ja Jõhvi - Tartu - Valga mnt tehniline projekt (2008)
- Sõidutee või -raja serv
- Jalg- ja jalgrattatee serv
- Äärekivi
- Likvideeritud mahasoit

Muud leppemärgid

- Planeeringuala piir
- Omavalitsusüksuse piir
- Olul. elu- või ühiskondlikhoone
- Olul. kõrval- või tootmisahoone
- Nõlv
- Maaparandusobjekt
- Kõrgusjoon ja -punkt
- Hoonestusala kehtestatud DP lahendusest
- Sõidutee serv kehtestatud DP lahendusest
- Teekatemärgid kehtestatud DP lahendusest

Kavandatav maakasutus planeeringuala ümbritsevatel aladel

- Tartu linna üldplaneering (2005) (Näidatud väljapoole planeeringuala)
- EE Väikeelamumaa
 - EK Kortere lamumaa
 - S Segahoonealad
 - A Teenindusettevõtete maa
 - AT/ÄTK Väike- ja äriettevõtete maa/kahjuliku välismõjuga väike- ja äriettevõtete maa
 - T/Tk Tööstusettevõtete- ja ladude maa/kahjuliku välismõjuga tööstusettevõtete- ja ladude maa
 - SH Haridus- ja teadushoone maa
 - SÜ Muu ühiskondlike hoonete maa
 - UM Üldkasutatava haljasalade maa
 - R Riigikaitsemata
 - RD Raudteemaa
 - Looduslik haljasala, tänavahajalastus või otstarbeta/kasutuseta haljasmaa
 - Ettepanekud haljasmaade rajamiseks, sh tänavahajalastuse rajamiseks üldmaa juhtfunktsiooniga maa
- Ülenurme valla üldplaneering (2009)
- Planeeritud elamumaa
 - Planeeritud sotsiaalmaa
 - Planeeritud tootmis- ja ärimaa
 - Planeeritud looduslik rohela
 - Planeeritud maatulundusmaa
 - Sääluväärtuslik põllumaa
 - Planeeritud kergliiklustee
 - Planeeritud avalikult kasutatav juurdepääsutee
 - Planeeritud avalikult kasutatav koguja
 - Avalikult kasutatav teesiga 2007
 - Planeeritud teemaa-ala kus ei tohi olla peale-ega mahasoite
 - Planeeritud lastepäevakodu
 - Olemasoleva tihedustalaga kavandatud kompaktsed hoonestusega ala (tihedustalaga)

Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) üldplaneering		
Koostaja	TARTU LINNAVALITSUS	
Joonis	Maakasutusplaan	
Mõõtkava	1 : 3000	Joonis nr 1
Stadium	Eskiislahendus	Viimati muudetud 16.04.2012
Konsultant-koostaja	Hendrikson & Ko http://www.hendrikson.ee	